

ANALIZA DO WNIOSKU

W SPRAWIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA DZIEŚIĘCINY I W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC: GEN. GUSTAWA ORLICZ-DRESZERA I JANA KARSKIEGO



1. Zdjęcie poglądowe - źródło: <https://www.google.com/maps>
2. Ortofotomapa – 2024 r. źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany

BIAŁYSTOK 23.05.2025 r.

W celu sprawniejszego i precyzyjniejszego przeanalizowania wniosku dotyczącego zintegrowanego planu inwestycyjnego została sporządzona analiza zawierająca m.in.:

- opis zakładanej inwestycji;
- propozycję inwestycji uzupełniającą do zrealizowania przez Inwestora;
- analizę rozwiązań m.in. w odniesieniu do ustaleń Studium, obowiązującego planu miejscowego, odległości inwestycji od najbliższego przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym,

z uwagi na charakter inwestycji i fakt, że w stosunku do planu obowiązującego zmianie nie ulega przeznaczenie terenów i nie wprowadza się nowej funkcji mieszkaniowej, nie analizowano innych wskazanych elementów tj. odległość od terenów szkół podstawowych, przedszkoli czy zieleni urządzonej.

OPIS ZAKŁADANEJ INWESTYCJI

Wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny, obejmuje teren o pow. ok. 2,14 ha, położony w północno-zachodniej części miasta Białystok, na osiedlu Dziesięciny I, który jest ograniczony ulicami: gen. Gustawa Orlicz-Dreszera, Jana Karskiego oraz Jaśminową. Teren stanowi w większości własność wnioskodawcy (działki nr 101/6, 101/2, 101/8, 101/10 i 99/7, obręb 02), pozostałe obszary stanowią fragmenty ulic należące do Gminy Białystok i Skarbu Państwa, a działka nr 100/4 jest własnością osoby prywatnej.

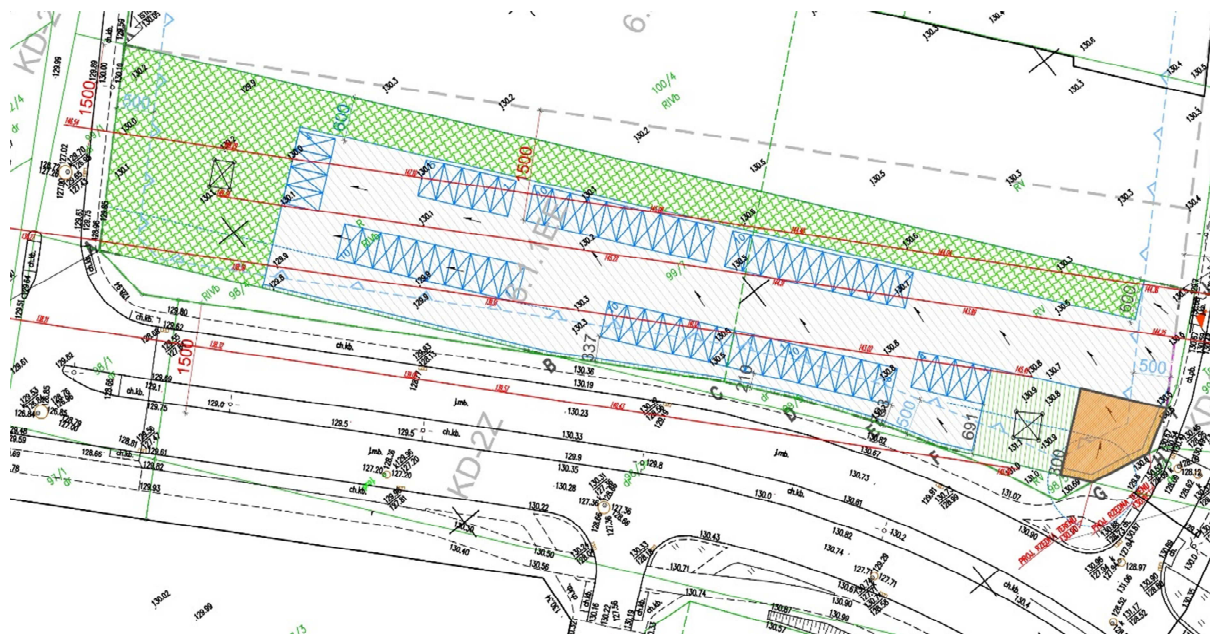
Od uchwalenia planu obowiązującego minęło ponad 20 lat i dokument ten wymaga weryfikacji, i zmiany niektórych zapisów. Obowiązujące obecnie ustalenia planu gdzie zostały wyodrębnione tereny elektroenergetyczne oraz usługowe (odrębne jednostki planistyczne) utrudniają realizację zabudowy i wykorzystanie w pełni całego obszaru. Ponadto, zaplanowana droga publiczna łącząca ulice gen. Gustawa Orlicz-Dreszera i Jaśminową nie jest elementem niezbędnym do prawidłowej obsługi komunikacyjnej tego kwartału, gdyż przedmiotowy teren jest bardzo dobrze powiązany komunikacyjnie z istniejącym systemem drogowo-ulicznym miasta.

Projekt zakłada wprowadzenie możliwości lokalizacji zabudowy usługowej na całym obszarze oznaczonym symbolem 1U, w nawiązaniu do parametrów istniejących budynków, a także likwidację przewidzianej w obowiązującym planie miejscowym drogi dojazdowej łączącej ul. Jaśminową z gen. Gustawa Orlicz-Dreszera. Obsługa komunikacyjna będzie odbywać się w oparciu o istniejące ulice a teren planowanej pierwotnie drogi dojazdowej nie będzie terenem publicznym, a prywatnym, co umożliwi lepsze jego wykorzystanie i zagospodarowanie, jednocześnie nie obciążając budżetu Gminy Białystok.

Zakładana zabudowa usługowa wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie tego fragmentu miasta i wraz z istniejącą zabudową stworzy spójny i uporządkowany obszar miasta.

Inwestycja główna polegać będzie na realizacji parkingu do 60 stanowisk na działce nr 99/7. Parking ten posłuży m.in. do obsługi komunikacyjnej realizowanego obecnie przez inwestora budynku usługowo-handlowego na fragmentach działek nr: 101/6, 101/2, 101/8 a także istniejącego budynku (squasha) na fragmencie działki nr 101/6. W ramach inwestycji powstanie również obszar zieleni urządzonej i miejsca rekreacji oraz wypoczynku.

W związku z brakiem w tym rejonie obszaru zieleni urządzonej i elementów infrastruktury rowerowej będącej jednym z elektów układu transportowego miasta, zakłada się wykonanie w ramach projektowanego przedsięwzięcia i na koszt Inwestora – jako **inwestycji uzupełniającej** wiaty rekreacyjnej z miejscem postojowym na rowery wraz z utwardzeniem w formie kostki brukowej i niską zielenią w rejonie ul. J. Karskiego na fragmencie działki inwestora nr 99/7 (powierzchnia terenu 115 m²), który będzie stanowiło uzupełnienie systemu transportu publicznego – rowerowego w tej części osiedla.



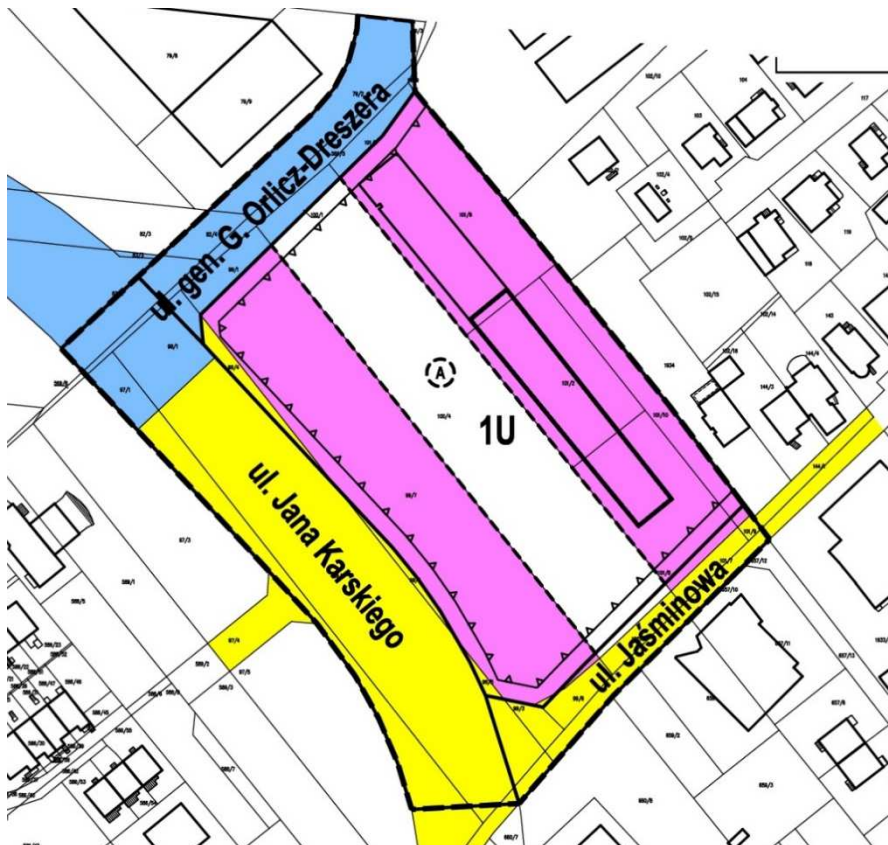
Rysunek poglądowy – realizacja inwestycji głównej (parking) i uzupełniającej (obszar zaznaczony kolorem pomarańczowym)

źródło: opracowanie własne

Taką realizację dopuszcza ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Art. 37^{ed.} 1. Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.

2. Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do:

- 1) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;
- 2) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5;
- 3) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3



- własność wnioskodawcy
- własność Gminy Białystok
- własność Skarbu Państwa

Rysunek planu z pokazaniem własności wnioskodawcy
 źródło: opracowanie własne (data: www.gisbialystok.pl)



Trasa opracowania
 źródło: <https://www.google.com/maps>

ANALIZA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku

Zgodnie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., i zmienionym uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r. obszar objęty opracowaniem jest położony w obszarze wewnętrznym miejskim i zaliczony do kategorii:

AG – tereny aktywności gospodarczej, gdzie funkcją podstawową jest zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. **Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na tym obszarze:** kształtowanie zespołów zabudowy produkcyjnej i usługowej służących prowadzeniu działalności gospodarczej, modernizacja lub wymiana zabudowy wymagającej przekształceń, zachowanie osi kompozycyjnych i widokowych, powiązań z terenami systemu przyrodniczego miasta.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego – układ drogowo-uliczny, na fragmencie przebiega też element systemu transportowego, wchodzący w skład ulic układu podstawowego – Zbiorcza - Z przekrój poprzeczny jednojezdniowy.

Ponadto Studium dopuszcza utrwalenie: ustaleń wynikających z obowiązujących planów miejscowych, istniejących enklaw zabudowy, czy dokończenie rozpoczętych zespołów urbanistycznych - o odmiennych funkcjach niż ustalone dla poszczególnych kategorii terenów – na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Granice poszczególnych obszarów wyznaczonych kategorii terenów dostosowane są do skali mapy. Szczegółowe ich określenie nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – Rozdział 2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy (strona 537).

Również Studium wskazuje, że: Uszczegółowienie parametrów wysokościowych (wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów oraz wysokości dominant) będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów. – (strona 547 Studium).

Zintegrowany plan inwestycyjny jest, więc zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.



Fragment rysunku - Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku,

źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany

Komunikacja

Istniejący przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w odległości 250 m.

Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych (strefa II obszar wewnętrzny) zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku są podstawą do określenia w planach miejscowych liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wymaganych na potrzeby zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z Studium przewidziano następujące wskaźniki dla poszczególnych rodzajów obiektów

- Budynki mieszkalne – zabudowa ekstensywna - minimum 1/1 lokal
- Budynków administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości - minimum 15 miejsc /1000 m² pow. użytkowej;
- Biura lokalne - minimum 10 miejsc /1000 m² pow. użytkowej;
- Obiekty handlowe: minimum 20 miejsc /1000 m² pow. użytkowej;
- Obiekty gastronomiczne: minimum 15 miejsc /100 miejsc;
- Żłobki, przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
- Opieka zdrowotna – 3 miejsca do parkowania na 10 łóżek (szpitale, kliniki) lub 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej (przychodnie),
- Zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc do parkowania na 100 łóżek;
- Stacje paliw, myjnie – 2 miejsca /1 urządzenie;
- Stacje obsługi samochodów – 2 miejsca/ 1 stanowisko naprawcze.

Wskaźniki dla zabudowy

Teren aktywności gospodarczej:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (obszar wewnętrzny) **10 - 25 %**
- maksymalna powierzchnia zabudowy (obszar wewnętrzny) **50 - 70 %**

Zabudowa usługowa pozostała:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (obszar wewnętrzny) **10 - 25 %**
- maksymalna powierzchnia zabudowy (obszar wewnętrzny) **40 - 60 %**

Zgodnie ze Studium: W wyjątkowych przypadkach (takich jak np.: istniejący stan zagospodarowania, wymagania ładu przestrzennego, uwarunkowania ekofizjograficzne, ustalenia obowiązujących planów miejscowych) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można ustalić inne wskaźniki, w dostosowaniu do warunków lokalnych.

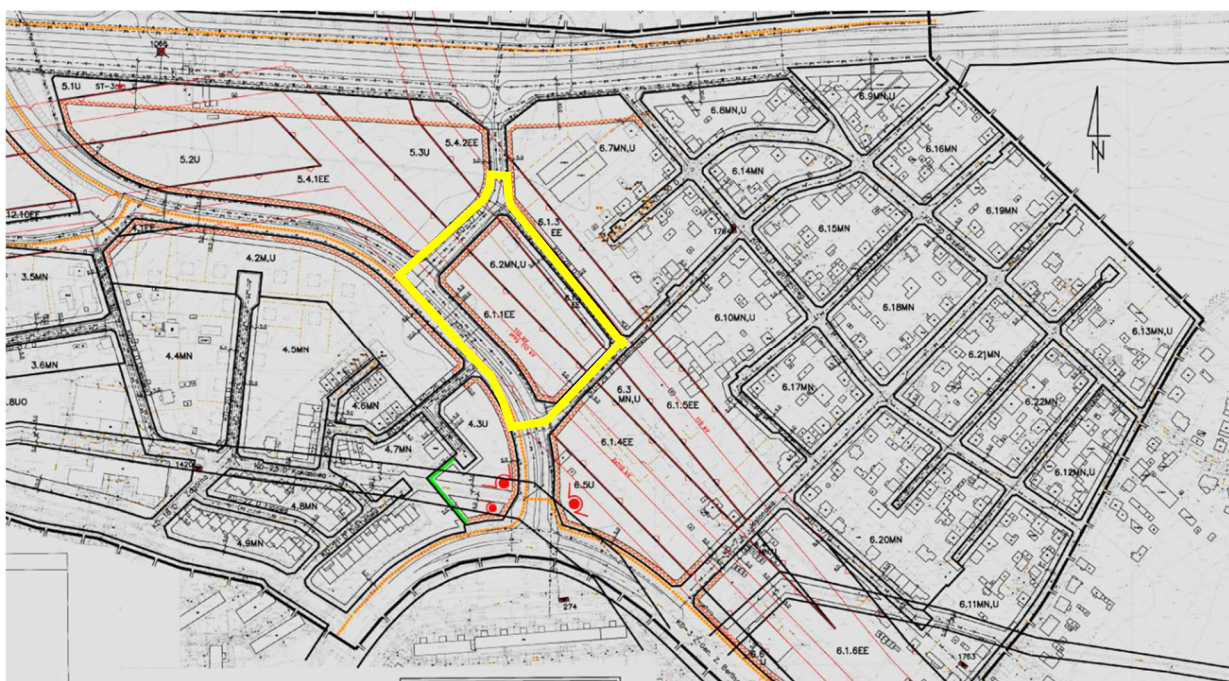
ZAKŁADANE ROZWIĄZANIA ZPI zgodne ze STUDIUM

Obowiązujący plan miejscowy

Obecnie na terenie gdzie sporządzany jest zintegrowany plan inwestycyjny obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Zawad i części osiedla Dziesięciny w Białymstoku (os. Dziesięciny). UCHWAŁA NR XLVII/553/05 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU z dnia 26 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2005 r. Nr 230 poz. 2572)



Przeznaczenie terenu wynikające z obowiązującego planu miejscowego, źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany



Rysunek obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego,
źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany

Zgodnie z ww. uchwałą (najważniejsze fragmenty):

§ 29. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **6.1.1EE, 6.1.2EE, 6.1.3EE, 6.1.4EE, 6.1.5EE i 6.1.6EE** stanowią obszar lokalizacji istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV wraz z pasem ochronnym.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być funkcjonalnie połączone z dowolnym sąsiadującym terenem, który posiada prawo zabudowy, bądź grupą takich terenów.

3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2, w zagospodarowaniu terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące terenów sąsiednich, również dotyczące realizacji zabudowy /z zachowaniem ustaleń zawartych w ust. 4/ pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z użytkownikami linii elektroenergetycznych oraz spełnienia obowiązujących:

- 1) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii;
- 2) warunków w zakresie eksploatacji linii;
- 3) warunków przebywania osób w sąsiedztwie linii.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 15 m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV.

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **6.2MN,U, 6.3MN,U i 6.4MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie /np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny/ lub kompleksowo jako całość;
- 2) należy projektować budynek lub zespół budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów mieszkaniowych i usługowych usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale;
- 3) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
- 4) ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;
- 5) usługi, o których mowa pkt 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym;
- 7) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 8) budynki o funkcji mieszkaniowej i usługowej należy projektować zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

- 9) dopuszcza się realizację budynków składających się z czytelnie wyodrębnionych brył o równej liczbie kondygnacji i różnych formach dachu, z zachowaniem ustaleń pkt 7 i 8;
- 10) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 11) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy nowoprojektowanej KD-27D są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:
 - a) do 40 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - b) do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- 13) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków usługowych, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji przydomowej;
- 14) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
 - a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej - minimum 40 %,
 - b) mieszkaniowo-usługowej i usługowej - minimum 25 %;
- 15) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich, z wyłączeniem ul. KD-27D;
- 16) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 48, ust. 6.

4. Do zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, należy włączyć odpowiednio przyległe tereny pasów linii elektroenergetycznych 110 kV, z zachowaniem ustaleń § 29.

5. Realizacja samodzielnej zabudowy na działkach o Nr geod. 659/3, 659/4 i 659/5 położonych na terenach 6.3M,U i 6. 1. 4EE jest uwarunkowana realizacją dojazdu od ul. Jaśminowej (poprzez teren o symbolu 6. 1. 4EE) oraz wzajemną wymianą i połączeniem części działek 659/1, 659/4 i 659/5 (zgodnie z propozycją rysunku planu).

6. W zagospodarowaniu działek położonych w sąsiedztwie kolektora sanitarnego na terenie o symbolu 6.4MN,U należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie strefy ochronnej obiektu i zastosować zapisy zawarte w § 51, ust. 3 i 4.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy szeregowej.

§ 48. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają następujące drogi publiczne:

1) ulice układu podstawowego:

- a) modernizowana ul. Gen. St. Maczka (KD-1GP - główna ruchu przyspieszonego) - droga krajowa,
- b) **projektowana ulica zbiorcza (KD-2Z),**
- c) istniejąca ul. Gen. Z. Berlinga (KD-3Z - zbiorcza) - droga powiatowa;

2) ulice układu obsługującego:

- a) istniejąca ul. Gajowa (KD-4L - lokalna) - droga powiatowa,
- b) istniejąca ul. Palmowa (KD-5L - lokalna),
- c) projektowana ulica lokalna (KD-6L),
- d) istniejąca ul. Jesionowa (KD-7L - lokalna),
- e) istniejące ulice dojazdowe: KD-8D, KD-9D, ul. Wiśniowa (KD-10D), KD-12D, KD-13D, KD-14D, ul. Oliwkowa (KD-17D), ul. Zagórna (KD-18D), KD-19D, ul. Daktylowa (KD-21D), ul. Figowa (KD-22D), ul. Kokosowa (KD-23D), KD-24D, KD-25D, **ul. Jaśminowa (KD-29D)**, ul. Orzechowa (KD-30D), ul. Jałowcowa (KD-31D), KD-32D, ul. Cisowa (KD-33D), KD-34D, ul. Cyprysowa (KD-35D), ul. Wiązowa (KD-36D), KD-37D,
- f) **projektowane ulice dojazdowe: KD-11D, KD-15D, KD-16D, KD-20D, KD-26D, KD-27D, KD-28D.**

W obowiązującym planie zostały przewidziane następujące wskaźniki do zapewnienia miejsc parkingowych:

- a) minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej i 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla funkcji administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej /do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków/,
- b) minimum 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zintegrowany planem inwestycyjny obejmujący zmianę przeznaczenia terenów oznaczanych symbolami **6.2MN,U, 6.1.1EE, 6.1.2EE, KD-2Z KD-27D, KD-28D KD-29D** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części Zawad i części osiedla Dziesięciny w Białymstoku (os. Dziesięciny) wpisuje się w nadal w jego podstawowe założenia, poprzez uwzględnienie istniejącego układu drogowo-ulicznego a także nawiązując do paramentów i wskaźników określonych dla zabudowy.